

All'esame della Giunta Comunale

- a) MODIFICA DEI PARAMETRI E DEI CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA CAPACITA' RICETTIVA di cui alla Del. C.C. n° 93/96 in applicazione della Del. C.C. n° 189/95.
- b) DEFINIZIONE DELLE METODOLOGIE PER LA VALUTAZIONE DELLA "NON CONVENIENZA ECONOMICA" della gestione degli esercizi ricettivi richiedenti il cambio d'uso da UF2 a UF5.

Premessa

La proposta che si presenta all'esame della G.C. fa riferimento alla Del. C.C. n° 105 adottata in data 25.11.2002 che, su richiesta del Sindaco, al punto 2) del dispositivo inseriva la seguente frase: "di impegnare la Giunta Comunale a predisporre entro 180 gg., uno studio specifico ed una griglia aggiornata di criteri per la valutazione edilizia e di convenienza economica della gestione riguardante le strutture alberghiere di dimensioni minori (inferiori in particolare a 20 camere, così come indicato quale parametro di riferimento dalla Legge Regionale Chicchi), in ragione dei quali si provvederà ad una ulteriore variante urbanistica".

Sulla scorta delle disposizioni di cui alla L.R. n° 28 / 1990 (legge Chicchi) che attribuiscono ai Comuni le competenze in merito alla disciplina dei criteri e delle condizioni per la possibilità di cambio di destinazione degli esercizi alberghieri inferiori alle 40 camere ed in riferimento all'avvenuta variazione di alcune disposizioni in materia di valutazione dei parametri che definiscono le dimensioni delle " camere per ospiti ", si rende necessario, in prima fase, rivedere l'attuale quadro normativo ad oggi vigente e pervenire alla modifica dei criteri contenuti nell'allegato " C " della del C.C. n° 93/96 , applicativa della del C.C. n° 189/95 che dettava le norme transitorie per la rimozione del vincolo alberghiero.

RIEPILOGO NORME DEL PRG/variante specifica-zona mare:

Va innanzitutto rilevato che l'art.3 della L.R. 28/90 prevede che il vincolo definitivo delle strutture alberghiere così specificate nello strumento urbanistico vigente , può essere rimosso qualora venga dimostrata **" la non convenienza economica della gestione "** nel rispetto delle modalità previste nello strumento urbanistico stesso.

Alla data attuale , stante le disposizioni dettate dalla normativa del PRG vigente , la dimostrazione della " non convenienza economica produttiva della gestione della struttura ricettiva", viene richiesta esclusivamente agli esercizi con capacità ricettiva superiore alle 19 camere , in sintonia con quanto indicato al comma 5 dell'art.2 della L.R. 28/1990 ;

L'esclusione dalla dimostrazione della non convenienza economica , riferita a tutti gli esercizi con capacità ricettiva inferiore alle 20 camere , alla data di approvazione della suindicata Legge Regionale, veniva giustificata dallo stato di crisi del settore alberghiero penalizzato dai gravi fenomeni di eutrofizzazione del mare in atto nel periodo della sua adozione ;

Allo stato attuale, dopo aver monitorato che tali fenomeni non potranno ripetersi periodicamente e con l'intensità del periodo trascorso , si ritiene opportuno riconsiderare la scelta di verifica delle possibilità di cambio d'uso da ricettivo a residenziale per tutti gli esercizi sino alle 39 camere , limite oltre il quale l'autorizzazione viene rilasciata in subordine a specifico nulla osta della regione Emilia-Romagna, collegandolo, per quelli superiori alle 19 camere, alla dimostrazione della non convenienza economica d'esercizio, da ritenersi fondamentale e probatoria rispetto ad altre considerazioni di carattere urbanistico .

Lo strumento urbanistico comunale attualmente vigente per gli UF2 e UF5, come sopra detto, risulta la Variante Specifica – zona mare approvata con Del. C.C. n° 113/98 e succ.modifiche e , nel merito , l'art. IV-4.06 (unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale UF5) nella ultima stesura di cui alla variante normativa adottata con Del. C.C. n° 105 del 25.11.2002;



DEPOSITATO AGLI ATTI

CC N. 44 DEL 9/6/05 e

APPROVATO CON ATTO
IL SINDACO COMUNALE
Dot. Francesco Saracino

Ritenendo di dover rivedere una parte delle linee guida che hanno sino ad oggi caratterizzato la gestione urbanistico/normativa delle strutture ricettive presenti sul territorio, si rende necessario, per una complessiva e coerente valutazione delle possibilità di cambio di destinazione degli UF2 e UF5 in residenziale, riassumere i punti più significativi del sopra citato art. IV-4.06 delle N.T.A. :

- Al 1° comma dell'articolo medesimo si prevede che le unità edilizie " di carattere marginale " (UF5) possono essere come non più competitive in quanto non dotate di livelli adeguati di dimensione, localizzazione e contesto urbanistico , fissando così i principali parametri di valutazione delle caratteristiche dell'esercizio alberghiero.

Nel successivo 2° comma vengono poi elencati i casi di esclusione automatica dalla possibilità di cambio di destinazione da UF2 a UF5 così come di seguito riportati :

- a) Le strutture alberghiere con più di 39 camere , ad esclusione di quelle poste a monte della ferrovia;
- b) Le strutture alberghiere di qualsiasi capacità ricettiva, collocate in zona T3 (a ridosso quindi dei lungomari) e nella zona Sud.
- c) Le strutture alberghiere dotate di più di 19 camere in zona T4 (in adiacenza ed a monte della zona T3).
- d) Le strutture alberghiere che fino alla data di adozione della variante specifica del 1998, abbiano usufruito di contributi Regionali di cui alle leggi 424/89 e 3/93 , che abbiano contratto impegni di mantenimento d'uso conseguente all'utilizzo di specifiche norme comunali , che abbiano ancora pendenti procedimenti di condono edilizio o di abusi edilizi o infine che abbiano dato corso ad interventi di tipo R5, R6 ed NC1 in data successiva all'adozione della Variante Specifica, o che abbiano aumentato il numero dei piani dell'edificio.

- Al 3° comma dell'articolo medesimo, si specifica inoltre, che possono ritenersi " marginali " tutte le strutture ricettive che, alla data di adozione della variante specifica-zona mare, presentino meno di 20 camere, escluse quelle di cui ai sopracitati punti b) e d).

Per tali unità quindi, ai sensi dell'art.2 della L.R. 28/90, la rimozione del vincolo si intende direttamente operante secondo le modalità di presentazione di domanda e di valutazione della capacità ricettiva dell'esercizio, determinata dall'applicazione dei criteri contemplati nell'allegato "C" della Del. C.C. n° 93/96 applicativa della Del. C.C. n° 189/95.

- Per quanto attiene la casistica riferita agli alberghi con più di 19 e meno di 40 camere, alla data di adozione della variante specifica, le condizioni per accedere alla possibilità di svincolo alberghiero, previa verifica della non convenienza economica dell'azienda, risultano :

- a) che insistano su area pertinenziale non superiore a 600 Mq;
- b) che non presentino in adiacenza altre unità alberghiere sia confermate (UF2) che di carattere marginale (UF5).

Si può quindi affermare che con la normativa di PRG relativa agli UF2 e UF5, si tendeva a riconoscere la possibilità di cambio d'uso da ricettivo a residenziale, senza aver potuto preventivamente ed attentamente monitorare gli effetti provocati sul sistema turistico/ricettivo e, nello specifico, sull'offerta della capacità ricettiva complessiva, anche se a tutt'oggi, la trasformazione ha originato comunque nella complessità, un numero di appartamenti residenziali di tipo turistico i cui proprietari, in larga parte provenienti dalla stessa regione Emilia-Romagna, hanno ritenuto rivolgersi alla nostra città sia per compiere un investimento immobiliare sicuro, sia per dare alla propria famiglia un angolo di paradiso nel quale soggiornare anche se per periodi sempre più brevi .

Per gli esercizi alberghieri quindi compresi nella sopraelencata casistica, sia a mare che a monte della ferrovia, ad esclusione di quelli con meno di 20 camere, la rimozione del vincolo, così come esplicitato dal comma 5° dell'art.3 della Legge Chicchi, resta subordinata alla dimostrazione della " non convenienza economica della gestione " .

Il punto di partenza per addivenire all'applicazione di una corretta valutazione delle caratteristiche necessarie per l'ottenimento della "marginalità" si ritiene debba essere la revisione complessiva delle vigenti procedure e criteri da applicare alle richieste di "marginalità" qui di seguito riportate :

SINTESI DELLE PROCEDURE E DEI CRITERI CONTENUTI NELL'ALLEGATO " C " DELLA DELIBERA C.C. N° 93/96

Sulla scorta di quanto contenuto nella delibera del C.C n°93/96, alla data attuale, le procedure dei criteri di valutazione delle caratteristiche intrinseche degli esercizi che richiedono la "marginalità" , risultano :

- a) I vani ritenuti "camere per ospiti" e così dichiarati nello stato di fatto redatto e asseverato dal proprietario e dal tecnico incaricato, dovranno avere una superficie calpestabile minima pari a 9,00 Mq., con altezza minima interna, calcolata in media, di ml. 2,70;
- b) Dal numero delle camere,così considerate, potrà essere stralciata una stanza con i requisiti di "camera per ospiti" da attribuire al proprietario o gestore, purché così dichiarata nella domanda e nell'elaborato dello stato di fatto sopraindicato al punto a);
- c) Si dovranno inoltre escludere dal conteggio della capacità ricettiva reale, i vani o l'alloggio del proprietario o gestore .purché regolarmente accatastati ad unità immobiliare autonoma avente destinazione a "residenza";
- d) Non si procederà alla verifica delle destinazioni d'uso dei singoli vani risultanti nella pratica di condono edilizio (L.47/85 e L. 724/94) che risulti definito;
- e) Si riterranno documenti essenziali nella valutazione della capacità ricettiva, l'autocertificazione del richiedente, l'elaborato grafico dello stato di fatto redatto e asseverato dal tecnico incaricato e, se agli atti, la certificazione della ricettività rilasciata dal Sindaco a seguito di accertamento eseguito dall'A.S.L. per i requisiti igienico-sanitari e le dichiarazioni degli interessati contenute nella 2° sezione della denuncia delle attrezzature e dei servizi per la classificazione alberghiera;
- f) Si riterranno "sospese" le pratiche con condono edilizio non ancora definito ; qualora per negligenza degli interessati non risulti integrata dei documenti richiesti a seguito di notifica , la pratica verrà ritenuta " non conforme ";
- g) Si riterranno altresì "sospese" e non oggetto di verifica definitiva , le pratiche non complete della richiesta documentazione , indicata nel manifesto pubblicato dall'A.C. in data 18.12.1995 , in applicazione della delibera n° 189/95.

PROPOSTA DI MODIFICA DELLE PROCEDURE E DEI CRITERI PER LA RIMOZIONE DEL VINCOLO ALBERGHIERO DI CUI ALLA DEL.C.C. n° 93/96,in applicazione Delibera C.C. 189/95

Conseguentemente alle varie normative ordinate e sovraordinate vigenti ed alle mutazioni delle condizioni ostantive indicate dalle norme del P.R.G. che si sono succedute nell'arco temporale intercorrente tra l'emanazione dell'ultimo bando per la richiesta della "marginalità" ad oggi, si rende necessario ricostruire criteri a cui fare riferimento per una corretta valutazione dei requisiti occorrenti per l'ottenimento del cambio di destinazione degli esercizi alberghieri UF2 e UF5;

La problematica relativa alla determinazione dei parametri di valutazione della capacità ricettiva risulta alquanto dibattuta e complessa e non trova una risposta corrispondente, spesse volte, alla realtà, dall'applicazione delle varie leggi e normative in materia ;

Al fine di procedere ad una rivisitazione complessiva della capacità ricettiva degli esercizi ricettivi che richiedono lo svincolo di destinazione alberghiera, per definire il numero delle stanze per ospiti presenti nell'unità ricettiva, si propone :

- a) Il rispetto della metodologia di valutazione da parte dell'AUSL RIMINI che , in mancanza di norme attuative della Legge 203/95 e successive modificazioni e di specifiche indicazioni da parte dell'Assessorato Regionale alla sanità utilizza le seguenti disposizioni :
fermo restando la dimensione superficiale minima dei vani a camera pari a 8 mq al netto di accessori, solamente per i locali esistenti già classificati come camere per ospiti e conseguentemente dichiarati tali nella licenza di esercizio e nel provvedimento di classificazione alberghiera , si utilizza l'art.7 del D.L. 97/1995 che , in deroga alle misure

previste dalla normativa vigente, consente una riduzione della superficie delle stanze a 1 letto o a più letti fino al 25 % per alberghi classificati a una, due e tre stelle e fino al 20 % per alberghi a quattro, cinque e cinque stelle lusso; la cubatura minima verrà determinata dal prodotto della superficie minima calpestabile per l'altezza minima di ml.2,70 riconducibile a ml.2,40 per i locali a corridoio, bagni, disimpegno e ripostigli.

Ne consegue che se un locale già destinato a camera, subisce una riduzione di superficie inferiore a 8 Mq, non perde la qualifica di camera; diversamente un locale già destinato a Ripostiglio di superficie inferiore a 8 Mq non potrà cambiare destinazione a camera proprio perché il D.L. di cui sopra fa riferimento solamente a locali già destinati a camera.

- b) Per tutti coloro che hanno ottenuto la sanatoria edilizia in base alle vigenti leggi in materia, si riconferma la ricettività ivi accertata e rappresentata negli elaborati grafici, anche se in qualche caso, diversa da quanto contenuto nelle precedenti certificazioni;

Per coloro che hanno provveduto a richiedere la sanatoria edilizia in base alla L.R. 23/2004, essendo non ancora avviata l'istruttoria, l'accertamento della ricettività sarà demandato all'atto della definizione del Condonò.

- c) In linea generale, sulla scorta delle sopraelencate procedure, si propone di riconfermare la possibilità di stralciare dalla verifica della capacità ricettiva di cui sopra, n° 1 solo vano, se dichiarato dal richiedente ed indicato nell'elaborato grafico dello stato di fatto, ad uso del gestore o proprietario ed i vani relativi all'eventuale alloggio del proprietario o gestore, a destinazione residenziale e così come da Condonò o precedente titolo autorizzativo, purché, anche se compreso all'interno dei piani camere, con ingresso indipendente rispetto a quello principale dell'esercizio e non comunicante dall'interno;

Le condizioni di cui sopra dovranno essere presenti alla data di adozione della presente Delibera.

In riferimento a quanto sopra esplicitato, **si propone di abrogare definitivamente i criteri di cui all'allegato " C " della Delibera di C.C. n° 93/ 96 , sostituendoli integralmente con il seguente Regolamento:**

A) REGOLAMENTO PER LA VERIFICA DELLA CAPACITA' RICETTIVA E PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA NON CONVENIENZA ECONOMICA DELLA GESTIONE DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI RICHIEDENTI IL CAMBIO D'USO DA UF2 A UF5 :

Fermo restando la scelta dell'A.C. di considerare a tutti gli effetti "marginali" gli esercizi alberghieri a monte della ferrovia, ad esclusione di quelli superiori a 39 camere, in quanto già penalizzati dalla loro ubicazione e posizionati in un contesto privo di valenze turistiche che possano renderli competitivi, le restanti strutture ricettive presenti nel territorio sono sottoposte alle seguenti verifiche:

- 1) Per la verifica della capacità ricettiva degli esercizi alberghieri richiedenti la " marginalità ", saranno considerati " camere per ospiti, " i locali così indicati nelle autorizzazioni/concessioni edilizie in sanatoria e non, ad esclusione di un solo vano ubicato a Piano Terra o comunque nei piani prevalentemente ad uso servizi e spazi comuni per la clientela, se dichiarato quale "camera del proprietario o gestore" e rappresentato nel reale stato di fatto ;
- 2) Saranno inoltre considerati "camere per ospiti ", anche autorizzate da atti abilitativi a " residenza del proprietario ", i vani destinati a camere ubicati nell'unità edilizia facenti parte dei piani aventi prevalente destinazione ricettiva, in possesso dei requisiti igienico-sanitari previsti dalle vigenti leggi in materia e con accesso dai collegamenti principali dell'esercizio alberghiero che li contiene.
- 3) Per quanto attiene le richieste di marginalità di esercizi alberghieri che hanno presentato domanda di sanatoria edilizia in base alla L.R.23/2004, l'accertamento della ricettività sarà demandato all'atto della definizione del Condonò.
- 4) Si riterranno essenziali per la valutazione della **capacità ricettiva dell'esercizio**, i seguenti documenti:

- Elaborato dello stato di fatto redatto e asseverato da tecnico abilitato sulla base dei precedenti edilizi, con specificazione delle dimensioni del lotto e dei singoli vani contenuti all'interno dell'esercizio;
- Planimetrie catastali e tipo mappale dell'unità edilizia interessata;
- Certificazione della capacità ricettiva rilasciata dal Sindaco o dall'A.U.S.L, in data recente;
- Autodichiarazione del richiedente , resa ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 ,di non aver sottoscritto vincolo di destinazione alberghiera ancora vigente e/o di non aver eseguito interventi edilizi di tipo R5, R6 ed NC1 in data successiva all'adozione della variante specifica-zona mare, così come indicato al punto d) del 2° comma dell'art. IV-4.06 delle N.T.A. del P.R.G./V;
- Copia dell'avvenuto rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria di cui alle Leggi 47/78 , 724/94 e/o titoli edilizi in possesso ovvero di autodichiarazione della capacità ricettiva per l'ottenimento della sanatoria edilizia di cui alla L.R. 23/2004 ;
- Certificazione catastale attestante la eventuale destinazione " residenziale " di locali ubicati all'interno dell'Unità Edilizia classificata dal PRG a destinazione alberghiera ;
- Documentazione fotografica dell'esercizio alberghiero ;
- Stralcio di PRG ;

- 5) Si riterranno documenti essenziali per la **dimostrazione della non convenienza economica della gestione dell'azienda** i seguenti allegati :
- a) Copia dei modelli, debitamente firmati, delle dichiarazioni annuali dei redditi d'esercizio dell'azienda ricettiva , riferiti agli ultimi 3 anni di gestione ; qualora la stessa , al momento della richiesta , abbia già cessato l'attività , come da certificazione rilasciata dall'A.C. , verranno considerate le dichiarazioni riferite agli ultimi 3 anni antecedenti la chiusura dell'esercizio ; non verranno presi in considerazione i bilanci di previsione, ma esclusivamente quelli consuntivi ;
 - b) Perizia redatta da un professionista asseveratore (iscritto all'albo di cui al DPR 27.10.1953 n. 1067-dott.commercialista o n.1068-ragioniere) per la dimostrazione della non convenienza economica, attestando l'autenticità di tutti i documenti prodotti in copia;
 - c) Visura Catastale rilasciata non anteriormente a 2 mesi dalla data di presentazione dell'istanza di rimozione del vincolo, in cui sia evidenziato il valore della rendita catastale definitiva dell'immobile sede dell'azienda alberghiera; qualora da tale documento non sia rilevabile il valore della rendita catastale, il richiedente dovrà presentare apposita relazione redatta da un professionista asseveratore di cui al punto b), in cui venga calcolata la rendita catastale presunta dell'immobile;
 - d) Copia conforme della denuncia dei prezzi degli ultimi 3 anni ;
 - e) Dichiarazione attestante il numero delle presenze degli ultimi 3 anni, suddivise per anno;
 - f) Dichiarazione attestante il numero dei soci della società di gestione e il numero dei collaboratori e dipendenti a carico del titolare o della società di gestione dell'esercizio , per gli ultimi 3 anni ;
 - g) Eventuale copia della certificazione della cancellazione della ditta dal registro della C.C.I.A.A. per cessata attività.

Parere preventivo condizionato :

Nell'eventualità che in sostituzione del modello della dichiarazione dei redditi dell'ultimo anno di attività, il richiedente presenti, per l'anno in corso, solamente il bilancio consuntivo di gestione, il Dirigente del Settore competente individuato dall'Amministrazione Comunale, ha facoltà di esprimere, relativamente alla richiesta di rimozione del vincolo, un parere che rimarrà sospeso fino alla presentazione, nel momento in cui saranno disponibili, delle copie del modello della dichiarazione dei redditi per l'anno in corso, a supporto e controprova del bilancio consuntivo inizialmente prodotto; detto parere dovrà intendersi operativo , quindi valido solo a seguito di successiva e apposita Determinazione del

Dirigente stesso , da comunicare al richiedente con raccomandata RR ;

il Dirigente potrà , dopo valutazione della nuova documentazione prodotta sulla base dei parametri vigenti all'atto dell'integrazione dell'istanza , procedere allo scioglimento della sospensiva imposta ovvero esprimere parere negativo motivato.

B) PROCEDURE DI VALUTAZIONE DELLA DIMOSTRAZIONE DELLA NON CONVENIENZA ECONOMICA DELLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO

Al fine di procedere ad una corretta valutazione degli elementi tecnico-economici che concorrono a determinare la certificazione della non convenienza economica della gestione, fermo restando l'applicazione delle procedure e dei criteri da assumere per la verifica della capacità ricettiva sopraindicati, si ritiene opportuno procedere nel seguente modo :

- a) Valutazione delle intrinseche caratteristiche dell'esercizio, con particolare riferimento alla localizzazione in cui ricade e ad una serie di requisiti funzionali che, tradotti in punteggi di merito, come in seguito riportato, determinano una soglia numerica oltre la quale, se superata, non sussistono le condizioni per l'attribuzione della marginalità; tale verifica dovrà essere considerata prioritaria per la dimostrazione della " non convenienza economica dell'esercizio " e andrà valutata congiuntamente con la verifica economica;

nell'eventualità che solo una delle due valutazioni possieda le condizioni per la determinazione della "non convenienza economica", verrà data priorità alla valutazione scaturita dalla verifica delle caratteristiche dell'esercizio ricettivo, compiuta dal Dirigente del Settore

Urbanistica/PRG, in quanto ritenuta più probatoria rispetto alla valutazione economica della conduzione dell'esercizio;

il compito di esprimere il parere finale viene attribuito al Settore Urbanistica/PRG in quanto in possesso degli elementi principali di valutazione sul fabbricato interessato ed in grado di verificare le sue eventuali possibilità edificatorie per una riqualificazione complessiva della struttura, andando semmai a ricercare ulteriori parametri di valutazione non presenti nelle successive schede di valutazione;

- b) La verifica delle condizioni economiche che concorrono nell'espletamento della gestione dell'esercizio alberghiero, desunte principalmente dalla documentazione prodotta dall'interessato, sarà

demandata ad un'esperto tecnico/amministrativo incaricato

dall'A.C., sulla base di criteri generali così riassumibili :

Per la verifica della redditività dell'azienda alberghiera, si procederà alla determinazione del valore dell'introito annuo derivato dal prodotto tra il prezzo medio della pensione completa o della mezza pensione,

ricavato dalla denuncia dei prezzi depositata e il numero reale dei letti posseduti dall'esercizio, decurtandolo di un 20 % corrispondente ai periodi in cui le stanze non vengono completamente occupate ;

Al prodotto che ne deriva si dovrà procedere alla sottrazione delle spese generali, degli ammortamenti per opere di ristrutturazione, dei consumi alimentari e delle attrezzature, del personale e quant'altro.

La relativa somma che ne deriva dalla differenza tra gli introiti e le spese determinerà il reale reddito d'esercizio che, se superiore al 2 % del valore catastale dell'immobile, darà origine ad una seppur parziale valutazione economica per la dimostrazione che il reddito d'esercizio risulta remunerativo.

Il valore catastale viene calcolato dalla moltiplicazione della rendita catastale definitiva che varia per ogni esercizio alberghiero, per il coefficiente " 50 " attribuito agli immobili classificati catastalmente nel gruppo " D " dal Decreto del Ministero delle Finanze del 14/12/1991 eventualmente aggiornato o modificato da successive disposizioni in materia ;

Non verranno considerati eventuali detrazioni dal reddito d'impresa, derivanti da costi riguardanti adeguamenti alle norme vigenti in materia di sicurezza, prevenzione incendi ed igienico-sanitarie, facenti parte delle somme in ammortamento da accantonare annualmente.

VERIFICA TECNICA ATTRIBUITA AL SETTORE URBANISTICA :

Per la verifica delle caratteristiche funzionali, dimensionali, di localizzazione e contesto urbanistico di cui al precedente punto a), vengono individuati specifici parametri di riferimento e ad ognuno di essi si attribuiscono dei valori numerici di priorità che determinano punteggi di merito che concorrono a definire una media aritmetica per ogni gruppo, la cui sommatoria origina un valore finale di " 50 ", soglia che la somma dei singoli punteggi delle caratteristiche dell'esercizio da esaminare, non potrà superare, pena il non riconoscimento della marginalità, anche se in via ancora parziale;

si precisa infine che i valori numerici dei punteggi prescelti per la verifica delle istanze che perverranno per la rimozione del vincolo alberghiero, risultano crescenti a seconda dei valori di merito delle caratteristiche funzionali attribuite all'esercizio.

Tabella modificata con emendamento Del. C.C. n° 41/2005

SCHEDE DI RIFERIMENTO con modifiche proposte (in rosso):

1)Classificazione alberghiera attuale o al momento della avvenuta cessazione	Punteggio base	Media punteggi base	Punteggio specifico dell'esercizio
Esercizio a 1 stella	2	6	
" a 2 stelle	4 <u>6</u>		
" superiore a 2 stelle	8 <u>10</u>		
" superiore a 3 stelle	10		

2)Zona di appartenenza, secondo criteri di qualità urbana	Punteggio base	Media punteggi base	Punteggio specifico dell'esercizio
a) a Nord del Marano	1	5	
b) tra il Marano e via d'Azeglio	2		
c) tra via d'Azeglio e via Verdi	4		
d) tra via Verdi e via Puccini	6		
e) tra via Puccini e via Bellini	8		
f) tra via Parini e via Battisti	10		
g) tra via Battisti e via San Martino	6		
h) tra via San Martino e via Sangallo	3		

3)Distanza dell'esercizio rispetto alla spiaggia	Punteggio base	Media punteggi base	Punteggio specifico dell'esercizio
a) Zona compresa tra i lungomari e gli assi commerciali di via Tasso, Dante, Gramsci <u>Zone T1 e T2 poste a mare degli assi commerciali di Via Tasso e Dante e Gramsci</u>	10 <u>9</u>	6	
b) Zona compresa tra gli assi commerciali di cui sopra e i viali Oriani, Monti, Rapisardi, Orazio, Virgilio, Molari, T.Trieste, Vespucci	5 <u>6</u>		
c) Zona a monte dei viali di cui al punto b) sino alla linea ferroviaria	3		

4) N° delle camere accertate in base ai criteri di cui alla presente proposta	Punteggio base	Media punteggi base	Punteggio specifico dell'esercizio
a) da 20 a 25 camere	2	6	
b) da 25 <u>26</u> a 32 camere	6		
c) da 32 a 39 camere — <u>oltre le 33 camere (o)</u>	10		

(o) oltre le 39 camere la "marginalità" viene attribuita dalla Regione e recepita dal Comune con apposita deliberazione.

5)Dotazioni funzionali di particolare rilievo riferite alla superficie fondiaria dell'unità edilizia	Punteggio base	Media punteggi base	Punteggio specifico dell'esercizio
a) corte privata < del 70%- <u>50%</u> della Sf dell'U.E.	2 <u>4</u>	6	
b) corte privata > del 70 %- <u>50%</u> della Sf dell'U.E.	6		
c) nel caso di cui al p.to b) e con piscina o vasca idro private.	40 <u>8</u>		

6)Periodo di conduzione dell'esercizio alla data attuale o al momento della ottenuta cessazione	Punteggio base	Media punteggi base	Punteggio specifico dell'esercizio
a) stagionale	2	3	
b) annuale	4		

7)Tipo di conduzione dell'esercizio alla data attuale o al momento della cessazione dell'esercizio	Punteggio base	Media punteggi base	Punteggio specifico dell'esercizio
a) a conduzione diretta del proprietario	5	3	
b) in locazione con contratto superiore a 1 anno	3		
c) in locazione con contratto di 1 anno	1		

8)Situazione dell'esercizio riferita alla gestione degli ultimi 3 anni	Punteggio base	Media punteggi base	Punteggio specifico dell'esercizio
a) licenza attiva senza interruzioni negli ultimi 3 anni	8 <u>10</u>	5	
b) esercizio "cessato" nel periodo compreso degli ultimi 3 anni	5 <u>4</u>		
c) esercizio "cessato" da oltre 3 anni	2 <u>1</u>		

(o) l'anno della cessazione di un albergo "stagionale" va considerato prima del periodo estivo.

9) dotazioni superfici interne	Punteggio base	Media punteggi base	Punteggio specifico dell'esercizio
a) superficie spazi comuni (hall e sala pranzo) < di 40 <u>5</u> Mq ogni camera dichiarata	4	6	
b) superficie spazi comuni = o > di 40 <u>5</u> Mq.ogni camera dichiarata	8		

10) tipo di attività presente nell'esercizio nell'ultimo anno di gestione	Punteggio base	Media punteggi base	Punteggio specifico dell'esercizio
a) pernottamento e/o colazione (Meubl�e o Garni) <u>Meuble</u>	2	4	
b) mezza pensione <u>Garni</u>	4		
c) pensione completa <u>Gestione diversa da Meubl�e e Garni (mezza o pensione completa)</u>	6		
Sommatoria dei punteggi medi di ogni singolo gruppo		50	

h

- Come in precedenza enunciato, qualora in base all'istruttoria d'ufficio della documentazione richiesta si verifichi che la sommatoria dei punteggi attribuiti all'esercizio in base ai sopraindicati parametri di riferimento superi il valore numerico di "50", risultante dalla sommatoria dei valori medi stabiliti di ogni parametro, si potrà ritenere che l'esercizio alberghiero non posseda i requisiti tecnico/funzionali per essere considerato "di tipo marginale".

La valutazione, con incidenza prioritaria rispetto a quella economica, verrà espressa dal Dirigente del Settore Urbanistica/PRG e, assieme a quella di tipo Tecnico/Amministrativo sulla non convenienza economica dell'azienda verranno trasmesse attraverso proprie Determinazioni all'esame del Consiglio Comunale che procederà nei successivi adempimenti; il presente atto avrà validità di 1 anno a decorrere dalla data di notifica del provvedimento.

6) Decadenza dell'atto di svincolo emesso dal Dirigente :

Per gli esercizi "cessati" che hanno ottenuto il cambio di classificazione da UF2 a UF5, il provvedimento rilasciato, decadrà automaticamente qualora nel suo periodo di validità, l'azienda alberghiera venga riattivata anche solo temporaneamente; in questo caso, per l'ottenimento di un nuovo parere sulla rimozione del vincolo, il richiedente dovrà produrre nuovamente tutta la documentazione prevista in precedenza, riferita anche al nuovo periodo di attività.

Disposizioni finali :

Il rilascio dell'atto di svincolo dalla destinazione alberghiera fa comunque salvo l'obbligo del richiedente, ai fini di modificare la destinazione medesima e lo stato in essere dell'immobile, di presentare al Servizio Edilizia Privata del Comune di Riccione un apposita richiesta di permesso di costruire, nel rispetto delle disposizioni contenute nelle Norme Urbanistiche ed Edilizie vigenti, alla data della sua presentazione.

Il Dirigente
Ing. Guglielmo Zaffagnini



Il Funzionario
Geom. Saul Matteo Saponi



Riccione 3.5.2005

